

# Die Tiefgarage im Miteigentum

Rechte, Regeln und Konflikte

MLaw Jyrki Schäublin, Rheinfelden

Viele Mehrfamilienhäuser oder Wohnüberbauungen haben eine gemeinsame Tiefgarage. Diese gehört rechtlich oft nicht einfach einem einzelnen Eigentümer, sondern steht im Miteigentum aller, die eine Eigentumswohnung oder ein Haus in der Überbauung besitzen oder denen ein Autoeinstellplatz in der Tiefgarage zugewiesen ist.

## Doch was bedeutet «Miteigentum» in der Tiefgarage?

Eine Tiefgarage ist meistens rechtlich anders organisiert als das Stockwerkeigentum, in welchem die einzelnen Wohnungen als Stockwerkeinheiten räumlich ausgeschieden sind und dem Eigentümer als Sonderrecht zu Eigentum gehören. Vielmehr wird eine Käuferin eines Autoeinstellplatzes in der Tiefgarage Miteigentümerin der gesamten Tiefgarage zu einer bestimmten Quote. Mit ihrer Miteigentümerstellung ist regelmässig ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem (oder mehreren) definierten Autoeinstellplatz verbunden. Diese Zuteilung des Nutzungsrechtes ist in der sogenannten Nutzungs- und Verwaltungsordnung festgehalten. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung bestimmt im Weiteren, ob bauliche Veränderungen erlaubt sind, welche Rechte und Pflichten die Miteigentümer haben und wie die Kosten innerhalb der Miteigentümergemeinschaft zu tragen sind.

## Welche Regeln und Prinzipien gelten grundsätzlich in der zu Miteigentum aufgeteilten Tiefgarage?

Grundsätzlich darf jeder Miteigentümer «seinen» in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung zugewiesenen Platz ausschliesslich nutzen. Das heisst, die anderen Miteigentümer dürfen ihn nicht



Bild: Getty

befahren oder ihr Fahrzeug darauf abstellen. Feste Installationen (wie fest installierte Schränke, Elektroinstallationen, Ladestationen usw.) sind grundsätzlich nur mit Zustimmung der Miteigentümergemeinschaft erlaubt, da die Autoeinstellhalle ja allen Miteigentümern gemeinsam gehört. Vor deren Anbringen macht es daher Sinn, die Zulässigkeit genau zu klären. Die Miteigentümer müssen sich zudem an den Nutzungszweck halten. Das heisst, der zugewiesene Platz darf in der Regel nur zum Abstellen eines Fahrzeugs verwen-

det werden – das Lagern von Gegenständen, Velos oder Reifen ist oft untersagt. Darüber hinaus regelt die Nutzungs- und Verwaltungsordnung, was nicht erlaubt ist (bspw. Reparatur- und Servicearbeiten am Fahrzeug, Unordnung, Verweis auf feuerpolizeiliche Bestimmungen). Diejenigen Flächen, die niemandem zugewiesen sind, dürfen nur als Verkehrsflächen genützt werden, was das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Scootern oder Wintersportgeräten ausschliesst, sofern dafür nicht speziell ein Platz vorgesehen ist.

Die Kosten für Reparaturen, Reinigung oder Instandhaltung der Tiefgarage werden meist auf alle Miteigentümer entsprechend ihren Anteilen verteilt. Haben die Miteigentümer die Äufnung eines Erneuerungsfonds beschlossen, der grössere Unterhalts- und Renovationsarbeiten für steuerlich abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten decken soll, besteht eine Pflicht zur Einzahlung. Über Änderungen an den bestehenden Verhältnissen, die Ausgaben und Renovationen bestimmen die Miteigentümer gemeinsam unter Ein-

haltung der gesetzlichen Regeln. Ein Alleingang ist ausgeschlossen.

Tritt jemand in die Miteigentümergemeinschaft ein, hat er alle bisherigen Regelungen der Gemeinschaft zu übernehmen, egal ob diese in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung genannt sind oder durch einen vorangegangenen Beschluss der Miteigentümer gefällt worden sind. Dies gilt auch dann, wenn er den entsprechenden Beschluss oder die Regel nicht gekannt hat.

## Konfliktvermeidung

Wenn mehreren Eigentümern etwas gehört, sind Konflikte nicht weit. Zu deren Vermeidung empfiehlt es sich, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu kennen, mögliche Konflikte rechtzeitig anzusprechen und sich vor allem dessen bewusst zu sein, dass jeder Eigentümer nur Miteigentümer ist und damit verpflichtet, Rücksicht auf die anderen zu nehmen und in der Benutzung der Autoeinstellhalle Sorgfalt und Sauberkeit walten zu lassen.

ANG ★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Bremgarten und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 28. März 2026.

Mehr Informationen unter:  
www.aargauernotar.ch

## Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage

MLaw Valentin Spahr, Baden-Dättwil

Mit dem wachsenden Anteil an Elektrofahrzeugen steigt der Wunsch nach Ladeanschlüssen in Tiefgaragen. Eine Installation ist jedoch weder für Mieterinnen und Mieter noch für Stockwerk- oder Miteigentümer ohne weiteres möglich. Massgebend sind die Eigentumsverhältnisse und die notwendigen Zustimmungen.

Tiefgaragen für Mehrfamilienhäuser oder Gesamtüberbauungen stehen in der Regel im Miteigentum. Leitungen, Zuleitungen und die gesamte elektrische Infrastruktur gehören zwingend zu den gemeinschaftlichen Teilen. Wer einen privaten Ladepunkt erstellen möchte, greift daher immer in gemeinschaftliche Bausubstanz ein. Solche baulichen Massnahmen benötigen einen gültigen Beschluss der Gemeinschaft. Je nach Umfang kann ein einfaches Mehr ausreichen, oft ist jedoch ein qualifiziertes Mehr oder sogar Einstimmigkeit erforderlich. Auch bei abgeschlossenen Autoboxen in einer Tiefgarage besteht meist kein Sonderrecht, da die Erschliessung über gemeinschaftliche Leitungen erfolgt. Einzelne Installationen ohne Zustimmung der Gemeinschaft sind somit unzulässig.

Ein Anspruch auf eine Ladestation besteht auch nicht im Mietrecht. Mieterinnen und Mieter können beim Ver-

mieter ein Gesuch auf Installation einer Ladestation stellen. Der Vermieter prüft dann, ob die Installation technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Erst nach Zustimmung des Vermieters kann ein Ladeanschluss realisiert werden.

Die Ladeinfrastruktur wird heute oft als nützliche Massnahme eingestuft, was die Beschlussfassung erleichtert. Zudem liegt es im öffentlichen Interesse, Gebäude auf die Elektromobilität

vorzubereiten. Gemeinden können z. B. bei Neubauten verlangen, dass Leerrohre für spätere Anschlüsse vorgesehen werden. Eine Nachrüstungspflicht für bestehende Bauten besteht hingegen nicht.

Für die Praxis empfiehlt sich ein gemeinsames Infrastrukturkonzept. Dieses sollte die technische Erschliessung mit einem Lastmanagement, klare Kostenmodelle sowie die notwendigen Reglementsanpassungen enthalten. Erst

auf dieser Grundlage kann die Gemeinschaft einen verbindlichen Beschluss fassen und spätere Erweiterungen geordnet umsetzen.

Fazit: Ladeinfrastruktur in Tiefgaragen ist sinnvoll, aber rechtlich anspruchsvoll. Ohne Zustimmung des Vermieters oder der Gemeinschaft lässt sich keine Ladestation installieren. Wer frühzeitig klare Regeln schafft, vermeidet Konflikte und ermöglicht eine zukunftsorientierte Nutzung.

## Beschlussfassung in der Miteigentümergemeinschaft

Beschlüsse in der Miteigentümergemeinschaft werden an der Miteigentümersversammlung gefasst. Wie Beschlüsse rechtskonform getroffen werden, hängt in erster Linie von einer bestehenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung (sogenannte NVO) ab. Darin finden sich unter anderem Regelungen zu Einberufung, Beschlussfähigkeit und Stimmrecht. Die NVO genießt Priorität vor den gesetzlichen Normierungen.

Die aktuelle Version der NVO ist bei der Liegenschaftsverwaltung einzuholen. Häufig ist eine NVO im Grundbuch angemerkt, wobei die an-

gemerkte Version veraltet sein kann, da Änderungen ohne Nachtrag im Grundbuch erlaubt sind.

Abzugrenzen sind Beschlüsse der Miteigentümergemeinschaft von solchen einer parallel bestehenden Stockwerkeigentümergemeinschaft: Die Beteiligten müssen nicht zwingend deckungsgleich sein, und es gelten andere Quoren. Beim Miteigentum werden notwendige Quoren anhand aller – nicht nur der an der Versammlung anwesenden – Miteigentümer bemessen (NVO vorbehalten). Gewöhnliche Verwaltungshandlungen bedürfen dabei im Regelfall der einfachen Mehrheit

der Miteigentümer, wichtige Verwaltungshandlungen der Mehrheit der Miteigentümer, welcher zugleich auch die Mehrheit der Sache gehört. Grundlegende Entscheidungen, insbesondere auch eine Änderung der NVO, sind einstimmig zu beschliessen.

Beschlüsse, welche nicht gesetzeskonform sind oder die nicht ordnungsgemäss getroffen wurden, können innert Monatsfrist gerichtlich angefochten werden. Ohne Anfechtung erlangen sie trotz Mangel Gültigkeit.

MLaw Nora Merki, Aarau



## Hätten Sie gewusst, dass ...

– am 1. Januar 2026 die revidierten Bestimmungen des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts für Sachmängel in Kraft treten, welche unter anderem die Rügefrist für Mängel beim Grundstückskauf auf 60 Tage erweitern?

– Stockwerkeigentum eine qualifizierte Form des Miteigentums ist?

– für bauliche Veränderungen im Miteigentum grundsätzlich ein Beschluss der Miteigentümergemeinschaft erforderlich ist?

– die Unterhaltskosten der Tiefgarage nach der Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) getragen werden?

– Mieter keinen gesetzlichen Anspruch auf Installation einer Ladestation in der Tiefgarage haben?

– Beschlüsse der Miteigentümersversammlung innert eines Monats angefochten werden müssen, ansonsten sie Gültigkeit erlangen?